राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 34/2008/भीलवाड़ा.

श्री लोकपाल पुत्र श्री शंकरलाल, जाति–गुर्जर
निवासी मोहल्ला सेशन कोर्ट, भीलवाड़ा। .....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सराकर जरिये उप पंजीयक, भीलवाड़ा।
2. श्रीमति मोहनदेवी पत्नि श्री देवीलाल,

निवासी–माणिक्य नगर, भीलवाड़ा । .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री मदनलाल गुर्जर, अधिवक्ता .....प्रार्थी की ओर से.
श्री जमील जई,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 12.09.2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) वृत भीलवाड़ा के प्रकरण संख्या 465/2007 में पारित किये गये आदेश दिनांक 17.09.2007 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा एक ग्वाडी वाके माणिक्य नगर, भीलवाड़ा में स्थित अपने स्वामित्व के भूखण्ड संख्या 52, क्षेत्रफल 40'x65' वर्गफीट का विक्रय प्रार्थी को रू.8,25,000/– में विक्रय करने का इकरारनामा दिनांक 31.08.2005 को निष्पादित किया गया। तत्पश्चात अप्रार्थीगण (विक्रेता) द्वारा उक्त विक्रय इकरारनामा के अनुसरण में विवादित सम्पत्ति का विक्रय दस्तावेज पंजीयन कराने से इन्कार किये जाने पर प्रार्थी द्वारा दीवानी वाद जिला न्यायालय, भीलवाड़ा में दायर किया गया, जो अपर जिला न्यायाधीश (फास्ट ट्रेक) संख्या 2 भीलवाड़ा के पास हस्तांतरित होने पर, अपर जिला न्यायाधीश (फास्ट ट्रेक) संख्या 2 भीलवाड़ा द्वारा उक्त विक्रय इकरारनामा सम्यक रूप से मुद्रांकित नहीं होने से प्रश्नगत सम्पत्ति के अनुबंध की प्रतिफल राशि पर देय मुद्रांक शुल्क वसूली एवं समुचित मुद्रांकन हेतु दस्तावेज कलेक्टर (मुद्रांक) भीलवाड़ा को प्रेषित हुआ । जिसकी पालना में कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण दर्ज कर, समय–समय पर पक्षकारों की सुनवायी कर, प्रश्नगत सम्पत्ति की विक्रय दस्तावेज में उल्लेखित प्रतिफल राशि रू.8,25,000/– पर मुद्रांक अधिनियम के तहत् जारी अनुसूची के क्लॉज 5(बीबी) के तहत 3 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क देय होने के आधार पर इकरारनामा दस्तावेज की प्रतिफल राशि रू.8,25,000/– पर देय मुद्रांक शुल्क रू.24,750/– में से रू.110/– कम करने के पश्चात् शेष मुद्रांक शुल्क रू24,640/– व कमी मुद्रांक शुल्क की 10 गुणा

शास्ति रू.2,46,400/– कुल रू.2,71,040/– वसूली का आदेश दिनांक 17.09.2007 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से अप्रसन्न होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

बहस उभय पक्ष सुनी गयी।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का कथन है कि अप्रार्थी द्वारा प्रश्नगत इकरारनामा के अनुसरण में विक्रय दस्तावेज का पंजीयन कराने से इन्कार किये जाने के फलस्वरूप प्रार्थी को माननीय न्यायालय के समक्ष पेश किया गया जिसे अपर जिला न्यायालय (फास्ट ट्रेक) संख्या 3 भीलवाड़ा के निर्देशानुसार तुरन्त विक्रय इकरारनामा के पूर्ण मुद्रांकित कराने हेतु प्रार्थना पत्र कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष पेश कर दिया गया। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत इकरारनामा दस्तावेज पर देय कमी मुद्रांक शुल्क की 10 गुणा शास्ति प्रार्थी के विरूद्ध आरोपित किया जाना विधिक प्रावधानों के सिद्धान्त के विपरीत होने से कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त योग्य है। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उक्त कथन के साथ प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

बहस के दौरान विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 के मध्य निष्पादित किया गया प्रश्नगत इकरारनामा अचल सम्पत्ति के कब्जा हस्तान्तरण के बिना विक्रय का इकरारनामा है। इसलिए इस विक्रय इकरारनामा पर मुद्रांक शुल्क मुद्रांक अधिनियम के तहत् जारी अनुसूची के क्लॉज 5(बीबी) के अनुसार इकरारनामें में अंकित सम्पत्ति की प्रतिफल राशि पर 3 प्रतिशत की दर से देय होगी। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी के विक्रय इकरारनामा में अंकित सम्पत्ति के विक्रय की प्रतिशत राशि रू. 8,25,000/– पर 3 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क निर्धारित करते हुए रू. 24,640/– मुद्रांक शुल्क वसूल योग्य होना निर्धारित करना पूर्णतया विधिसम्मत है। इसी प्रकार प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत विक्रय इकरारनामे का समय पर पंजीयन नहीं करवाकर देय मुद्रांक शुल्क अपवंचन हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क की 10 गुणा शास्ति आरोपित करने हेतु पारित किया गया आदेश भी पूर्णतया न्यायोचित है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार करने का अनुरोध किया गया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 से एक भूखण्ड का रू.8,25,000/– में क्रय करने हेतु रू.110/– के मुद्रांक पत्र पर निष्पादित किये गये विक्रय इकरारनामा दिनांक 31.08.2005 के अनुसरण में विवादित सम्पत्ति का विक्रय पत्र पंजीबद्ध कराने हेत माननीय अपर जिला न्यायाधीश फास्ट–ट्रेक)

सम्बन्धित प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा पूर्ण मुद्रांकित एवं पंजीकृत नहीं होने के कारण न्यायालय द्वारा प्रार्थी को प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा की सम्पत्ति की मालियत पर देय मुद्रांक शुल्क निर्धारण एवं पूर्ण मुद्रांकन हेतु इकरारनामा कलेक्टर (मुद्रांक) भीलवाड़ा को प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। इस पर प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत इकरारनामा पर मुद्रांक शुल्क देयता हेतु प्रार्थना पत्र कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष पेश किया गया।

प्रकरण में प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा में बिक्रीत सम्पत्ति का पूर्व में कब्जा दिये जाने अथवा विक्रय इकरारनामा निष्पादन के समय या बाद में क्रेता को कब्जा देने का कोई उल्लेख अंकित नहीं है। ऐसी स्थिति मे प्रार्थी द्वारा निष्पादित प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दिनांक 31.08.2005 पर मुद्रांक शुल्क राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 5(बी बी) के अनुसार इकरारनामें मे अचल सम्पत्ति की दर्शायी गई कुल प्रतिफल राशि की 3 प्रतिशत देय होगी। अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 5(बी बी) दिनांक 27.05.2004 का मूल पठन इस प्रकार है:—

अनुसूची—5(बीबी):—

(क).....	.....
(ख).....	.....
(bb) If relating to purchase or sale of an immoveable property. When possession is neither given not agreed to given.	Three percent of the total consideration of the property as setforth in the agreement or memorandum of agreement. Provided that the stamp duty paid on such agreement shall at the time of execution of a conveyance in pursuance of such agreement subsequently be adjusted towards the total amount of duty chargeable on the conveyance if such conveyance deed is executed within three years from the date of agreement.

अतएव कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी के प्रश्नगत इकरारनामा में दर्शायी गई सम्पत्ति की प्रतिफल राशि रू.8,25,000/— पर 3 प्रतिशत की दर से रू. 24,750/— की मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित करते अदा की गई मुद्रांक

होने हेतु पारित किया गया निगरानी अधीन आदेश विधिसम्मत एवं न्यायोचित है। प्रार्थी द्वारा माननीय न्यायालय, अपर जिला न्यायाधीश (फास्ट ट्रेक) संख्या 2 भीलवाड़ा में विचाराधीन दीवानी वाद में प्रदत्त निर्देशों की पालना में प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेज पर राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 35 के तहत समुचित रूप से मुद्रांकन हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्र पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित की गई है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त विक्रय इकरारनामा दस्तावेज पर निर्धारित की गई वसूल योग्य मुद्रांक शुल्क राशि की 10 गुणा शास्ति आरोपित करने का आदेश विधिक एवं न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश से प्रार्थी के विरूद्ध आरोपित की गई शास्ति राशि रू.2,46,400/– अपास्त योग्य है।

उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) भीलवाड़ा के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 17.09.2007 द्वारा आरोपित शास्ति रू.2,46,400/– अपास्त की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त निगरानी अधीन आदेश के तहत प्रार्थी के प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा पर निर्धारित की गई देय कमी मुद्रांक शुल्क रू.24,640/– यथावत बहाल रखी जाती है। प्रकरण में प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्धारित देय कमी मुद्रांक शुल्क रू.24,640/– यदि सम्पूर्ण रूप से राजकोष में जमा करवाई जा चुकी है तो प्रार्थी द्वारा अधिक जमा राशि नियमानुसार रिफण्ड करने तथा प्रार्थी के प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेज पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 36 के अनुसार प्रमाण पत्र पृष्ठांकित करने की कार्रवाई हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित किया जाता है।

निर्णय प्रसारित किया गया।

(2-9-2014)
(मदन लाल)
सदस्य